Mairie de Sarzeau

Place Richemont - BP 14
56370 Sarzeau

Tél. : 02 97 41 85 15
Fax : 02 97 41 84 28

www.sarzeau.fr

Camping-caravaning sur parcelles privatives

Protocole d'accord // Août 2015

LE REPLI

Nom, prénom, date, lieu de naissance et adresse de chaque propriétaire :

……

……

……

……

……

……

……

……

……

……

Nom, prénom, adresse et coordonnées (tél fixe et mobile, courriel) du propriétaire référent désigné pour être l'interlocuteur de la commune :

……

……

……

……

Propriétaire(s) de la (des) parcelle(s) cadastrée(s) :

Section ……, numéro……acquise le ……

Section ……, numéro……acquise le ……

Propriétaire d'une résidence principale ou secondaire sur les communes de Sarzeau, St-Gildas-de-Rhuys, Arzon, Le Tour-du-parc et St-Armel :

Oui Non (entourer la bonne réponse)

Si oui, adresse du bien : ……

……

Entre « le(s) propriétaire(s) »

désignés ci-dessous par « le propriétaire »

et

la Commune de Sarzeau représentée par son Maire, David Lappartient

désignée ci-dessous par « la commune »

Préambule

CADRE ET HISTORIQUE DE LA DÉMARCHE

L'espace agricole et naturel de la commune de Sarzeau est caractérisé par la présence de parcelles privatives dévolues au camping-caravaning en méconnaissance des règles du Plan Local d'Urbanisme. Dans ce contexte, **l'objectif de la démarche est d'assurer aux propriétaires la pérennité de leur mode de vacances tout en respectant la réglementation en vigueur sur la commune**.

L'Etat, la commune de Sarzeau, les associations de campeurs-caravaniers, des riverains de zones potentielles de repli et des exploitants agricoles ont ainsi œuvré, depuis plusieurs années, pour trouver les solutions nécessaires à l'objectif fixé et rappelé dans l'article 5 de l'arrêté préfectoral du 24 novembre 1997 n°97-384 relatif à l'aménagement foncier de la commune de Sarzeau : « des terrains de camping privés mitent l'espace rural : afin de répondre à la réglementation sanitaire et pour réduire leur impact dans le paysage, la commission s'engage à rechercher des secteurs plus adaptés à ce type d'usage ».

- La solution trouvée

Le propriétaire cède à la commune selon les conditions ci-après exposées, sa parcelle campée sans autorisation. En échange, la commune cède au propriétaire selon les conditions ci-après exposées, une parcelle dans une zone de repli prévue spécifiquement à la pratique du camping-caravaning dans le respect des lois et règlements applicables.

OBJET DU PROTOCOLE

Le présent protocole définit les termes et conditions de l'accord conclu entre la commune de Sarzeau et le propriétaire afin de réaliser concrètement l'opération désignée sous le terme de « repli des campeurs-caravaniers ».

SOMMAIRE:

Article 1 Définition et caractéristiques des zones de repli
Article 2 Modalités de l'accord
Article 3 Localisation des zones de repli
Article 4 Réglementation générale
Article 5 Droits et obligations
Article 6 Modalités d'ouverture des zones et attribution des parcelles de repli
Article 7 Cadre réglementaire des PRL
Article 8 Schémas d'aménagement des zones de repli
Article 9 Coûts et financements
Article 10 Tolérance

Ceci exposé, les parties ont convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 **DÉFINITION ET CARACTÉRISTIQUES DES ZONES DE REPLI**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par le conseil Municipal du 30 septembre 2013, a identifié 7 zones de repli permettant la pratique du camping-caravaning sous certaines conditions.

Celles-ci sont situées à :

A. Porh Brillac
B. Prat Bihan
C. St-Jacques - Rue de la Butte
D. La Cour Penvins
E. Penvins - Arepos
F. Banastère Nord
G. Banastère Sud

L'aménagement des zones de reconversion est subordonné à :

- la maîtrise du foncier par la collectivité,
- l'approbation des projets d'aménagement par le Conseil Municipal et l'Etat,
- l'absence de remise en cause du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 septembre 2013
- la délivrance de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires.

ARTICLE 2 **MODALITÉS DE L'ACCORD**

<u>Conditions d'éligibilité au repli</u>

Les conditions de recevabilité sont cumulatives et strictes :

1. Etre propriétaire de sa parcelle avant le 1er janvier 2012.
2. Etre propriétaire d'une parcelle campée au moins depuis 1996
2. Etre campeur régulier à titre personnel sur sa parcelle.
3. S'être acquitté régulièrement des taxes de séjour et d'ordures ménagères.
4. Entretenir sa parcelle.

Les propriétaires ayant reçus un terrain en héritage après le 1er janvier 2012 suite à un décès pourront accéder à la démarche si les ascendants répondaient aux critères 2, 3 et 4.

Comme l'a confirmé M. le Préfet du Morbihan dans son courrier daté du 25 mai 2012, il s'agit de faire perdurer un mode de vacances. Ainsi, les campeurs propriétaires d'une résidence principale ou secondaire sur les communes de Sarzeau, St-Gildas-de-Rhuys, Arzon, Le Tour-du-parc et St-Armel ne peuvent pas adhérer au présent protocole.

<u>« Erratum »</u>
Le Conseil Municipal, par sa délibération n°2015-125 du 28.09.2015 a annulé les dispositions de l'article 2 excluant les campeurs caravaniers qui seraient

propriétaires d'une habitation dans l'une des communes suivantes : Sarzeau, Saint Armel, Saint Gildas de Rhuys, Arzon, Le Tour du Parc.
Ces personnes sont éligibles si elles remplissent les conditions de recevabilité.

Base de calcul des superficies de reconversion

Les surfaces disponibles dépendront de la typologie des zones de repli et de la maîtrise foncière par la commune de Sarzeau.

1. Si l'unité foncière d'origine est d'une superficie inférieure à 400m² : le propriétaire peut demander un terrain en zone de repli d'une superficie maximale égale à la surface d'apport.

2. Si l'unité foncière d'origine est d'une superficie entre 400 et 450m² : le propriétaire peut demander un terrain en zone de repli d'une superficie maximale égale à 400m².

3. Si l'unité foncière d'origine est d'une superficie supérieure à 450m² : le propriétaire peut demander un terrain en zone de repli d'une superficie maximale égale à 400m² + 10% de la surface d'apport.

- La surface de reconversion maximum est de 800m².

- Dans le cas où un compte propriétaire dispose de plusieurs parcelles campées, les superficies sont additionnées pour former une seule unité foncière qui sert de base pour le calcul de la superficie de reconversion.

- Les chemins d'accès communs desservant l'unité foncière d'origine ne sont pas pris en compte dans les calculs des superficies des parcelles de repli.

- La superficie minimum d'une parcelle dans les zones de repli sera de 250m². Les campeurs peuvent demander une surface de parcelle de repli inférieure à la surface maximale à laquelle ils peuvent prétendre.

ARTICLE 3 LOCALISATION DES ZONES DE REPLI

A télécharger sur le site internet de la commune de Sarzeau http://www.sarzeau.fr/vie-municipale/les-grands-dossiers/repli-du-camping-caravaning-sur-parcelles-privatives/

ARTICLE 4 REGLEMENTATION GENERALE

Plan Local d'Urbanisme (PLU):

Les zones dites « de repli », permettent la pratique du camping-caravaning conformément aux règlementations en vigueur. Elles font l'objet de deux types de zonages:

- Zone 2Nlr : située à Porh Brillac, elle permet la pratique du camping-caravaning sans installation d'habitation légère de loisirs ;

- Zones 2Aur : situées à Prat Bihan, St-Jacques - Rue de la Butte, La Cour Penvins, Penvins – Arepos, Banastère Nord, Banastère Sud, elles permettent la pratique du camping-caravaning avec installation d'habitation légère de loisirs.

Le classement définitif au PLU de ces zones garantit leur destination.

Parc Résidentiel de Loisirs (PRL)

Les zones de repli seront des Parcs Résidentiels de Loisirs. Elles seront donc soumises à une réglementation précise définie dans l'article 8 du présent protocole et arrêtée de manière définitive après la délivrance de permis d'aménager déposés sur chaque zone de repli.

La constitution d'une Association Syndicale Libre (ASL), mode de gestion collective des propriétés immobilières, est imposée par l'article R. 442-7 du code de l'urbanisme.

Ces ASL assureront la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs de chaque zone de repli. Elles rédigeront également un règlement intérieur qui fixera les règles de vie du parc.

ARTICLE 5 DROITS ET OBLIGATIONS

Obligation d'adhérer à une Association Syndicale Libre (ASL)

Le consentement des propriétaires fondateurs de la zone à l'ASL est obligatoire.

Habitation Légère de Loisirs (HLL)

Les HLL sont définies comme des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (article R. 111-31 du code de l'urbanisme).

Les habitations légères de loisirs implantées ne constitueront en aucun cas la résidence principale du propriétaire.

Les acquéreurs doivent justifier de l'installation d'une HLL dans un délai maximum de 3 ans à compter de la date d'acte d'achat du terrain en zone de repli.
En cas de non installation d'une HLL dans le délai imparti, une clause résolutoire dans l'acte d'achat donnera la possibilité à la commune d'obtenir l'annulation de la vente.

Taxes et contributions

Les parcelles de repli seront assujetties aux taxes foncières et à la taxe d'habitation

Usage de la parcelle

L'usage de la parcelle et de son HLL est libre (usage personnel, prêt, location…)

Les propriétaires de ces parcelles peuvent louer leurs aménagements en location saisonnière, dans le respect des règles fiscales.

Condition de revente

Pour éviter toute spéculation, contraire à l'esprit du présent protocole, la commune a décidé de se prémunir contre d'éventuelles dérives par le biais de clauses anti spéculatives dans l'acte de vente.

Durant les dix premières années et uniquement pendant ce délai, toute plus-value réalisée sur la vente du terrain sera reversée à la commune de Sarzeau.

La plus-value résultera de la différence entre le prix de vente et le prix coûtant. Le prix coûtant est définit par la valeur d'achat du terrain en zone de repli. L'HLL éventuellement installée ainsi que les travaux de raccordement aux réseaux seront pris en compte. L'HLL subira une décote de 5% annuelle.

Inconstructibilité des parcelles échangées au profit de la commune

Les parcelles d'apport des campeurs-caravaniers qui deviendront propriétés de la commune ne sont pas destinées à la construction, étant classées dans des zonages de protection au PLU.

ARTICLE 6 MODALITES D'OUVERTURE DES ZONES ET ATTRIBUTION DES PARCELLES DE REPLI

Selon le nombre de protocoles signés et la maîtrise foncière par zone, la commune étudiera l'opportunité d'ouvrir ou pas toutes les zones de repli prévues au PLU.

Dans l'hypothèse où la commune ne peut proposer une parcelle dans la zone choisie, il sera proposé à l'acquéreur une parcelle dans une autre zone de repli selon le classement de ses priorités.

Pour constituer et finaliser les projets d'aménagement et attribuer les lots dans chaque zone de repli, des rencontres seront organisées avec les futurs propriétaires des parcelles.

Si nécessaire, des critères pour l'attribution de la parcelle de repli seront pris en compte :
- réponse au questionnaire
- date d'achat et situation de la parcelle d'origine

En cas d'incapacité à attribuer objectivement une parcelle entre plusieurs caravaniers, il sera fait recours au tirage au sort.

Nota : Les campeurs propriétaires d'une parcelle située dans une zone de repli et signataires du protocole d'accord seront soumis aux mêmes règles que les autres campeurs.

ARTICLE 7 **CADRE REGLEMENTAIRE DES PRL**

Un règlement relatant les modalités d'aménagement et d'utilisation des terrains à l'intérieur de chaque PRL sera établi dans le cadre des dépôts des permis d'aménager.

Il définira les règles de constructibilité et d'usages précis internes aux zones de repli (implantation des constructions, interdiction de construire sur certaines parties, destination des constructions, hauteur, aspect……).

	Zonage 2Nlr	Zonage 2Aur
Zones de repli	A – Porh Brillac	B – Prat Bihan C – St-Jacques, Rue de la Butte D – La Cour Penvins E – Penvins – Arepos F – Banastère Nord G – Banastère Sud
Pourraient y être autorisés cumulativement	Le stationnement de 2 caravanes pendant 3 mois consécutifs maximum par an entre le 15 avril et le 15 septembre	Le stationnement d'une caravane pendant 3 mois consécutifs maximum par an entre le 15 avril et le 15 septembre.
	L'installation d'un cabanon de moins de 9 m²	Une ou des construction(s) d'une surface totale au plancher maximum de 35 m² (comprenant par exemple une Habitation Légère de Loisirs "HLL", un abri de jardin, un cabanon…). Ces constructions ne nécessiteront pas le dépôt ni d'une déclaration préalable ni d'un permis de construire.
	Le raccordement aux eaux usées, à l'eau potable et à l'électricité.	
Nota	La réglementation sanitaire n'impose pas de raccordement électrique.	Les mobil-homes, même ayant perdu leur mobilité, seront interdits. Avant l'installation d'une HLL sur la parcelle, la présence de 2 caravanes pourrait être autorisée entre le 15 avril et le 15 septembre. Superficie minimum du HLL : 9m² avec un raccordement aux réseaux comprenant un éclairage naturel.

L'ensemble des règles présentées dans le tableau ci-dessus n'est pas exhaustif.

ARTICLE 8

SCHÉMAS D'AMÉNAGEMENT DES ZONES DE REPLI

Définition du schéma d'aménagement
Le schéma d'aménagement définit le mode de desserte par les voiries, la position des espaces collectifs et la répartition des parcelles privatives.

Préambule :
Les grands principes d'aménagement présentés sont établis sous réserve de connaître les choix définitifs des campeurs et la maîtrise foncière qui pourra être acquise.

Description et caractéristiques générales des projets :

Objectifs principaux

- Intégration des zones à l'environnement,
- Coûts réduits au maximum,
- Zones arborées et naturelles au caractère intimiste préservé,
- Grands espaces communs,
- Accès à la mer favorisé,
- Unité, fonctionnalité et harmonie des aménagements

Caractéristiques générales

- Intégration paysagère des HLL,
- Orientation des emplacements et des HLL étudiée de manière à limiter les vis-à-vis et permettre une exposition au soleil favorables des HLL et des jardins,
- Respect des normes de sécurité (desserte incendie…)
- Equipement de chaque zone d'une aire fonctionnelle à l'entrée des zones

Voiries et réseaux

- Zones viabilisées: eau, assainissement, électricité,
- Pas d'éclairage public,
- Voirie mixte : 20 km à l'heure : partage piétons, vélos et véhicules,

Nota : le raccordement téléphonique n'est pas prévu mais pourra être envisagé sous réserves de faisabilité technique.

Haies et clôtures

- Délimitation des parcelles par des haies vives d'essences locales et variées,
- Clôtures en retrait de la bande de plantation, portails bois et clôtures à moutons.

Stationnement

- Pas de parking collectif, stationnement à l'intérieur des parcelles privées.

Habitations Légères de Loisirs (HLL)

- Les HLL devront respecter les caractéristiques précisées dans le règlement : type de toiture, hauteur, façades, menuiseries, soubassement, terrasse …

ARTICLE 9 **COUTS ET FINANCEMENTS**

Afin de garantir la réussite et la cohérence de l'opération, la commune de Sarzeau s'engage à assurer la maîtrise d'ouvrage pour la réalisation des travaux dans l'intérêt collectif.

Les parcelles seront livrées nues, viabilisées et closes (haies et/ou clôtures).

Le coût de viabilisation des terrains sera d'environ 40€ du m² à la charge du propriétaire. Il pourra légèrement varier en fonction de la zone de repli.

Le prix payé comprend :

- ✓ Nettoyage des zones (gyrobroyage, élagage, abattages…) préalable aux interventions d'un géomètre pour le bornage.
- ✓ Viabilisation interne : aménagement des voiries, desserte par les réseaux d'eau potable, d'assainissement et électriques.
- ✓ Etudes techniques et divers : bureau d'étude voiries et réseaux, études environnementales
- ✓ Taxe d'aménagement

Reste à la charge du propriétaire :

- ✓ L'achat et l'installation d'une HLL en zone 2 AUr
- ✓ Raccordement aux réseaux et branchements individuels : eau potable, eaux usées, électricité
- ✓ Remise en état de la parcelle d'origine : retrait des aménagements non conformes à la réglementation (cabanons, dalles béton, portails, clôtures..).
  A défaut, la commune fera réaliser d'office cette remise en état des parcelles aux frais du propriétaire, après mise en demeure restée infructueuse dans le délai de 2 mois.
- ✓ 50% des frais de notaires

La commune prend à sa charge :

- ✓ Gestion foncière : frais financiers et de gestion, frais de géomètre.
- ✓ Viabilisation externe : coûts de desserte des zones de repli aménagées par les réseaux d'eau potable, d'assainissement et électriques.
- ✓ Démarches techniques et administratives:
  - Communication avec les caravaniers
  - Honoraires (avocat, notaires, géomètre…)
  - Etudes (schémas d'aménagements et réglementation affectée)
  - Acquisition des parcelles
  - Délibérations du conseil municipal.
  - Modification du PLU
  - Dépôts des Permis d'Aménager et démarches associées
  - Accompagnement à la création d'Associations Syndicales Libres
  - Maîtrise d'ouvrage des travaux.
- ✓ 50% des frais de notaires

ARTICLE 10 **TOLERANCE**

Durant la période précédant la finalisation de cet accord, le stationnement sur la parcelle d'origine pourra être toléré.

Le campeur a pour obligation de réaliser à ses frais l'entretien courant de la parcelle.

Il est interdit de procéder à l'installation de tout nouvel aménagement sur la parcelle objet de cette tolérance, autre que ceux déjà existants et constatés dans l'état des lieux.

Le stationnement est limité à 2 caravanes pendant 3 mois consécutifs maximum par an entre le 15 avril et le 15 septembre.

Seuls seront pris en compte les protocoles signés en 2 exemplaires avant le 31 janvier 2016

Les clauses du présent protocole forment un ensemble et sont indivisibles les unes des autres.

Choix de la zone de repli :

ZONE DE REPLI	Cocher choix 1	Cocher choix 2
A. Porh Brillac		
B. Prat Bihan		
C. St-Jacques - Rue de la Butte		
D. La Cour Penvins		
E. Penvins - Arepos		
F. Banastère Nord		
G. Banastère Sud		

Surface de repli souhaitée sous réserves de disponibilité sur la zone:

…… m²

Fait à Sarzeau, le ……

Le(s) propriétaire(s)
Signez en indiquant le(s) nom(s) et prénom(s), la date et la mention lu et approuvé

Le Maire,

David LAPPARTIENT